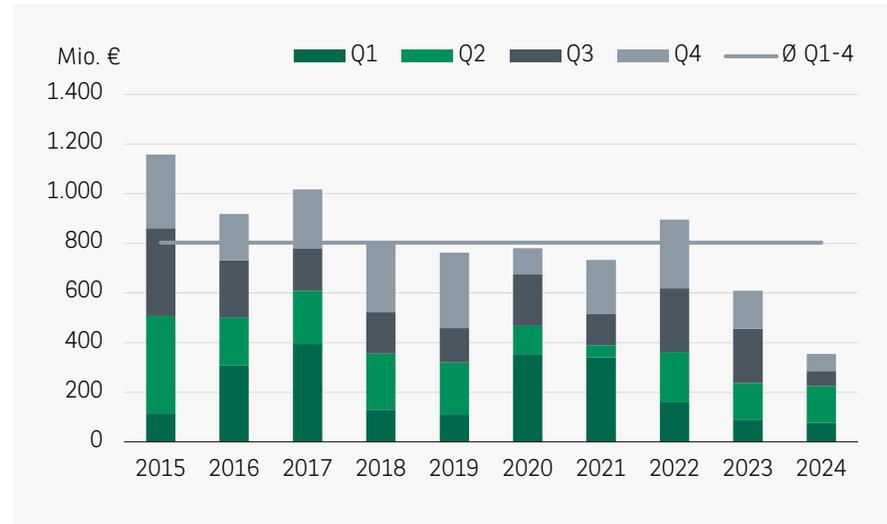


LEIPZIG

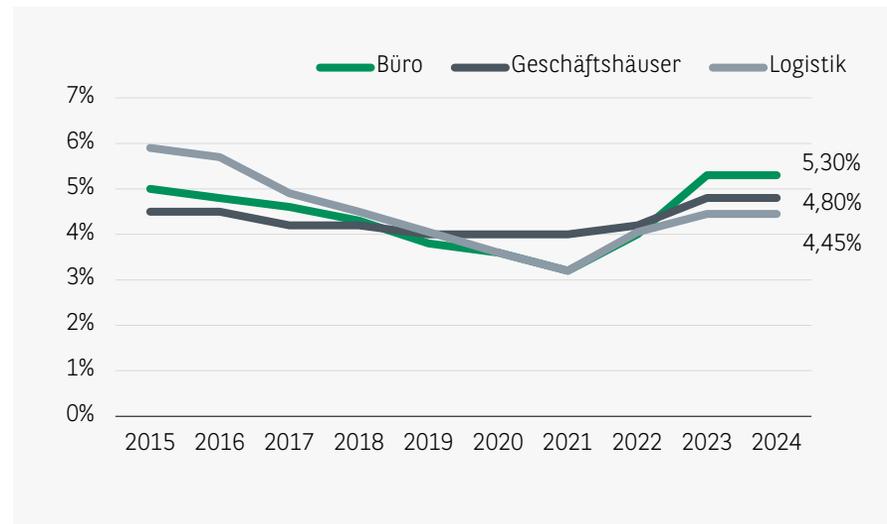
REPORT INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Investmentvolumens



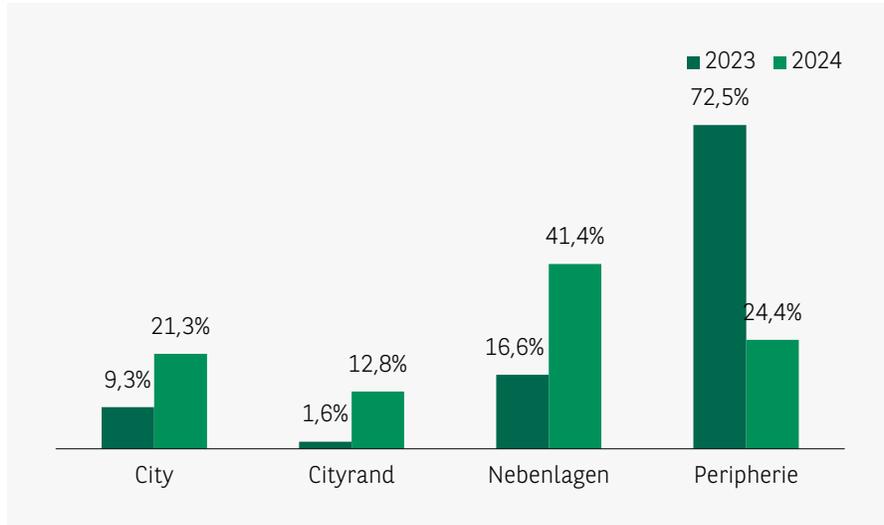
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



GROSSDEALS INSTITUTIONELLER KÄUFER FEHLTEN 2024, FÜR 2025 STEHEN DIE VORZEICHEN JEDOCH BESSER

- Der Leipziger Investmentmarkt schließt das Jahr 2024 mit einem Gesamtvolumen von 354 Mio. € ab. Damit wurde das Vorjahresresultat um rund 42 % und der langjährige Durchschnittswert um 56 % unterschritten. Betrachtet man allerdings ausschließlich das Marktgeschehen in den Segmenten bis 100 Mio. €, so fällt der Umsatzrückgang mit -9 % (ggü. 2023) wesentlich moderater aus.
- Maßgeblich zurückzuführen ist das verhaltene Resultat somit auf den Mangel an großvolumigen Transaktionen, insbesondere von Seiten der institutionellen Anleger, die sonst üblicherweise das Investmentgeschehen in Leipzig bestimmt haben. Auffallend ist zudem, dass im abgelaufenen Jahr mehr als die Hälfte des gesamten Volumens auf die öffentliche Hand, Corporates oder private Anleger bzw. Family Offices entfiel. Ihr Anteil liegt für gewöhnlich deutlich unterhalb von 20 %. Zwar konnten diese Käufergruppen auch absolut gesehen Zuwächse gegenüber den Vorjahren verzeichnen, jedoch war dies allein nicht ausreichend, um den Leipziger Markt auf sein gewohntes Investitionsvolumen zu heben.
- Als ein Indiz dafür, dass sich das Marktgeschehen trotz des deutlich geringeren Volumens nicht weniger dynamisch gestaltet hat als im Vorjahr, ist die Anzahl der registrierten Deals zu bewerten: Dementsprechend flossen in den vergangenen 12 Monaten genauso viele Transaktionen mit in die Gesamtbilanz ein wie im Jahr 2023.
- Die Spitzenrenditen haben sich auf dem erreichten Niveau weiter konsolidiert. Somit halten Top-Logistik-Assets (4,45 %), Premium-Geschäftshäuser in Bestlagen (4,80 %) und Prime-Büroobjekte (5,30 %) ihre Werte vom Jahresende 2023.

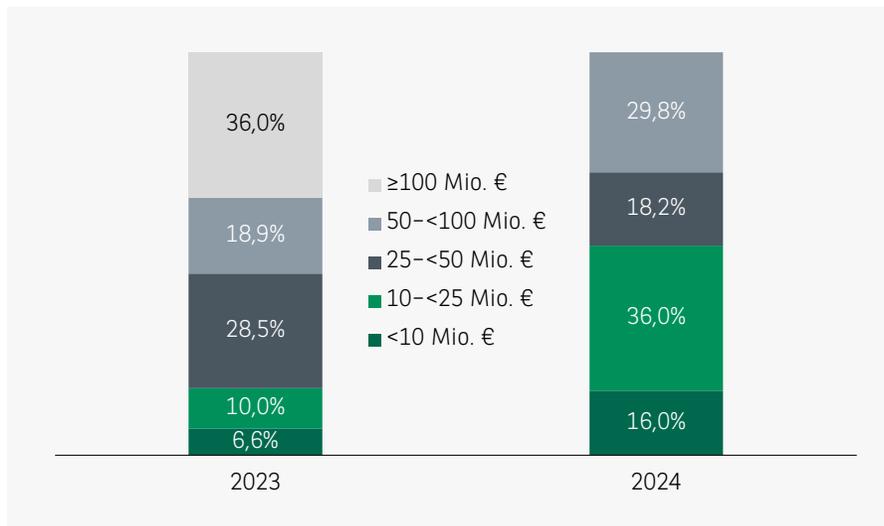
Investments nach Lage



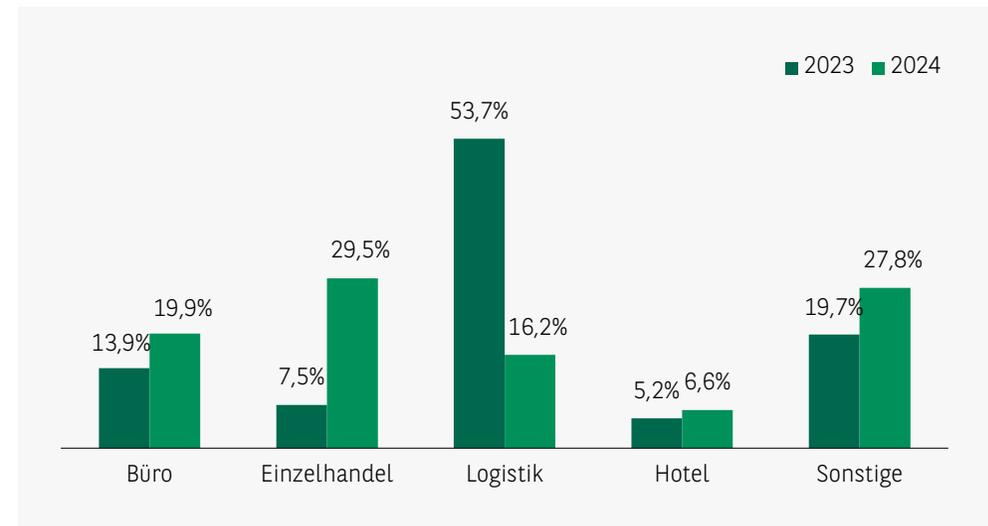
GERINGES DURCHSCHNITTSVOLUMEN, NEBENLAGEN UND RETAIL-ASSETS IM JEWEILIGEN RANKING VORNE

- Das kleinteilige Marktgeschehen kommt in der Umsatzverteilung auf die Größenklassen zum Ausdruck: So entfielen rund 52 % des Resultats auf kleinere Objekte mit einem Volumen von maximal 25 Mio. €. Zu den größten Deals gehörte mit dem Allee Center der Verkauf eines Shoppingcenters im mittleren zweistelligen Millionenbereich. Nicht zuletzt hatte diese Transaktion einen wesentlichen Anteil daran, dass sich Retail-Investments mit knapp 30 % des Volumens im Assetklassen-Ranking an die Spitze gesetzt haben.
- Die meisten Investments gingen allerdings auf das Konto von Büroobjekten (anteilig fast 20 %), wobei jedoch alle Transaktionen deutlich unterhalb der 50-Mio.-€-Marke lagen. Logistik-Assets haben das Jahr mit einem Marktanteil von gut 16 % beendet, und Hotels schließen mit knapp 7 % ab. Im Vergleich der unterschiedlichen Teillagen innerhalb des Leipziger Marktgebiets kommen die Nebenlagen (gut 41 %), die Peripherie (rund 24 %) und die City (etwa 21 %) jeweils auf umfangreiche Ergebnisbeiträge.

Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



- Das Marktsentiment im Investmentsegment hat sich insbesondere in der zweiten Jahreshälfte spürbar verbessert, auch wenn das im Jahr 2024 verbuchte Transaktionsvolumen in Leipzig dies noch nicht nachhaltig widerspiegeln konnte.
- In diesem Zusammenhang ist für den Jahresstart 2025 zu erhoffen, dass sich die bereits leicht erhöhte Investmentdynamik zunehmend wieder auf die Aktivitäten von Investoren im großvolumigen Segment auswirkt. Die Grundvoraussetzungen hierfür müssen jedoch auf der Angebotsseite gelegt werden, damit nicht nur die Anzahl der Deals, sondern auch der Umsatz wieder ein gutes Niveau erreicht. Soweit sich in den kommenden Quartalen entsprechende Investmentchancen ergeben, ist jedenfalls davon auszugehen, dass die traditionell starken institutionellen Käufer in Leipzig zunehmend wieder in Erscheinung treten.
- Darüber hinaus ist es aktuell sehr wahrscheinlich, dass die EZB in den kommenden Monaten weitere Zinssenkungen vornimmt und sich damit perspektivisch auch die Finanzierungsbedingungen weiter verbessern. Dementsprechend ist auch für die Entwicklung der Nettospitzenrenditen davon auszugehen, dass die gesunkenen Zinsniveaus bei steigender Investmentaktivität in den meisten Assetklassen im Jahresverlauf zu einer ersten leichten Kompression führen.
- Zusammenfassend dürfte der langjährige Durchschnittswert beim Investmentvolumen durch die nur langsam an Fahrt gewinnende Marktdynamik auch im Jahr 2025 nur schwer zu erreichen sein. Abgesehen hiervon stellen nach und nach steigende Investmentumsätze perspektivisch jedoch wieder das wahrscheinlichste Szenario dar.

Kennzahlen Investmentmarkt Leipzig

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	610	354	-41,9%
Portfolioanteil (%)	19,0%	28,5%	9,6%-Pkte.
Anteil über 50 Mio. € (%)	54,9%	29,8%	-25,1%-Pkte.
Anteil Büro (%)	13,9%	19,9%	6,0%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	9,3%	21,3%	12,0%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	28,7%	35,1%	6,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	5,30%	5,30%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	4,80%	4,80%	0 bp
Logistik (%)	4,45%	4,45%	0 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Messehaus am Markt | Markt 16 | 04109 Leipzig

Tel. +49 (0)341-711 88-00

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN